

**UCHWAŁA NR XXIX/113/12
RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE**

z dnia 27 stycznia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa.
Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej – działka numer ewidencyjny 412.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80 , poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr IV/28/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ścinawa zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/331/2009 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 24 września 2009 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/273/2005 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2005 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działkę numer ewidencyjny 412 zlokalizowaną przy ulicy Zjednoczenia w obrębie miasta Ścinawa.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1.

4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ścinawie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów zieleni parkowej pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie jednostki – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej w zewnętrznym obrysie ścian na styku z powierzchnią terenu do powierzchni działki lub terenu, na którym usytuowane są budynki;
- 11) zabudowie – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomników, wolnostojących – trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;
- 12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi, gospodarczymi, zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzające dóbr materialnych, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) zbiorczych sieciach i obiektach infrastruktury – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;
- 15) przepisach odrębnych i szczególnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące normy oraz warunki i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.

2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie (funkcja) terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy.

§ 5. Ustala się wydzielenie obszaru objętego planem jako terenu funkcjonalnego, liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) wolnostojących budynków usługowych lub lokali usługowych wbudowanych w budynku mieszkalnym.

3. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie funkcji podstawowych.

4. Ustala się prowadzenie działalności usługowej w zakresie: handlu, gastronomii, ochrony zdrowia i oświaty oraz innych usług nieuciążliwych, spełniających warunki § 8 pkt.8 i 9.

5. Na terenach o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) urządzonej zieleni towarzyszącej;
- 5) ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,2m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków.

6. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek - nieprzekraczalna linia zabudowy – 5m , wg rysunku planu;
- 2) Obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 10,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 5,00 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
 - c) dachy strome, dwu- lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.
- 3) Obowiązująca forma zabudowy garażowej, gospodarczej i garażowo-gospodarczej:
 - a) budynki garażowe, budynki gospodarcze i budynki garażowo-gospodarcze wbudowane, dobudowane lub wolnostojące zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,
 - b) ilość kondygnacji - maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wysokość budynku liczona od średniego poziomu otaczającego terenu:
 - 6,00 m do najwyższego punktu przekrycia dachu stromego,
 - 3,50 m do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu przy dachu stromym,
 - d) architektura obiektów towarzyszących powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową lub usługową.

7. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:

- 1) 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi lokalami usługowymi;

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 1) 60% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 40% powierzchni działki dla zabudowy usługowej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi lokalami usługowymi.

9. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg wg rysunku planu.

10. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w § 14 pkt 2.

§ 7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla terenu jednostki;
- 2) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy.

§ 8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy zachować istniejące zadrzewienia. Dopuszcza się jedynie wycinkę sanitarną drzew, po uzyskaniu stosownych, wymaganych prawem zezwoleń;
- 2) na terenach zainwestowanych i planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w §6 ust.8;
- 3) warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjęta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji;
- 4) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac budowlanych, należy w pierwszej kolejności zagospodarować na obszarze planu, a w przypadku braku takiej możliwości, urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne;
- 5) na obszarze objętym planem ustala się zasady prowadzenia gospodarki odpadami stałymi:
 - a) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów,
 - b) ustala się czasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,
 - c) odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych, szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczać musi dostęp osób postronnych,
 - d) ustala się obowiązek segregacji powstających odpadów,
 - e) w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
- 6) na obszarze objętym planem gospodarkę ściekową prowadzić zgodnie z ustaleniami §15 pkt 2;
- 7) działalność usługowa prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze planu obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nowa zabudowa nawiązywać winna do zabudowy historycznej sprzed 1945 roku w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły i elewacji budynku;
- 2) w przypadku odnalezienia podczas prowadzenia prac ziemnych obiektów archeologicznych, na obszarze objętym planem należy niezwłocznie powiadomić właściwy Urząd Ochrony Zabytków, celem określenia warunków dopuszczających do realizacji inwestycji w zakresie ochrony archeologicznej o ile taki obowiązek wynika z przepisów odrębnych.

§ 10. Nie ustala się warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ na obszarze planu nie wyznaczono terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) obszary stref ochronnych ujęć wody;
- 2) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości przeprowadzanych według przepisów odrębnych.

2. Na obszarze planu ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego symbolem MN, U dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni działki – 900 m²,
 - b) minimalnej szerokości działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony ulicy dojazdowej - od 60° do 100°;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w wielkości określonej przepisami odrębnymi lub wymaganej przez właściciela infrastruktury;
- 4) na obszarze objętym planem zakazuje się wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m²,
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 30m.

§ 14. Ustala się następujące warunki i zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będą istniejące drogi – ulica Zjednoczenia;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnych posesji, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż,
 - b) dla zabudowy usługowej – w ilości dostosowanej do prowadzonej działalności usługowej:
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni usługowej z wyłączeniem usług medycznych,
 - 2 miejsca postojowe na każdy gabinet lekarski lub zabiegowy.

§ 15. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącego wodociągu w ulicy Zjednoczenia, na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu;
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Zjednoczenia lub z planowanych sieci i stacji transformatorowej, na warunkach określonych przez dysponenta kanalizacji,
 - b) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych,
 - c) ustala się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek. Zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania wód opadowych i roztopowych,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej, za zgodą i na warunkach określonych przez dysponenta kanalizacji;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejącej kablowej linii NN w ulicy Zjednoczenia, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
 - b) dopuszcza się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej w zależności od potrzeb użytkowników, pod warunkiem zapewnienia dojazdu. Lokalizacja stacji spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - c) ustala się na obszarze objętym planem realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych. Zakazuje się na budowy linii napowietrznych;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek,
- b) ustala się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi tj.: paliw płynnych , gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) oraz alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem, po realizacji systemu gazowniczego na terenie miasta Ścinawa,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych i szczególnych;

6) w zakresie telekomunikacji:

- a) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego miasta Ścinawa lub realizację sieci innego operatora, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci,
- b) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego.

§ 16. 1. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 17. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w niniejszej uchwale , ustala się wysokość stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ścinawy.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Ścinawa.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Ścinawie

Krzysztof Marek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/113/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 27 stycznia 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Zał-Nr-1-do-uchw-Nr-XXIX-113-12

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/113/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 27 stycznia 2012 r.
Zalacznik2.pdf

Zał-nr-2-do-uchw-Nr-XXIX-113-12

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/113/12
Rady Miejskiej w Ścinawie
z dnia 27 stycznia 2012 r.
Zalacznik3.pdf

Zał-nr-3-do-uchw-Nr-XXIX-113-12